



Tlf.: 96 79 19 00
skagen@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Spliidsvej 25 A, Box 170
DK-9990 Skagen
CVR-nr. 20 22 26 70

PAKHUSET A/S

RØDSPÆTTEVEJ 6, 9990 SKAGEN

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. februar 2018

Sylvester Vinther Madsen

CVR-NR. 37 38 88 66

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Pakhuset A/S Rødspættevej 6 9990 Skagen
	CVR-nr.: 37 38 88 66 Stiftet: 11. januar 2016 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Jens Vinther Pedersen Sylvester Vinther Madsen Sebastian Vinther Madsen
Direktion	Sylvester Vinter Madsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A, Box 170 9990 Skagen
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Sct. Laurentii Vej 32 9990 Skagen

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Pakhuset A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 2. januar 2018

Direktion:

Sylvester Vinter Madsen

Bestyrelse:

Jens Vinther Pedersen

Sylvester Vinther Madsen

Sebastian Vinther Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Pakhuset A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pakhuset A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skagen, den 2. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Ejsing
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28683

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af fast ejendom udlejet med tilhørende inventar, driftsmidler mv.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets kapitalejer JVP Invest Skagen ApS har overfor selskabet afgivet kapitalgaranti efter hvilken kapitalejeren erklærer sig villig til gennem eventuelle nødvendige tilskud - alternativt i form af afståelse af fordringer eller gennem kapitalindsud - at sikre selskabets drift.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		648.377	394.085
Af- og nedskrivninger.....		-942.984	-534.333
DRIFTSRESULTAT		-294.607	-140.248
Andre finansielle indtægter.....		14.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-516.182	-297.500
RESULTAT FØR SKAT		-796.789	-437.748
Skat af årets resultat.....	2	175.294	96.323
ÅRETS RESULTAT		-621.495	-341.425
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-621.495	-341.425
I ALT		-621.495	-341.425

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Goodwill.....		1.841.667	1.941.667
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	1.841.667	1.941.667
Grunde og bygninger.....		19.484.480	19.724.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		9.487.299	9.460.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	28.971.779	29.184.000
ANLÆGSAKTIVER.....		30.813.446	31.125.667
Udsudte skatteaktiver.....		0	117.553
Andre tilgodehavender.....		714.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		769.933	0
Tilgodehavender.....		1.483.933	117.553
Likvide beholdninger.....		170.559	1.396.785
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.654.492	1.514.338
AKTIVER.....		32.467.938	32.640.005

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		5.037.080	5.658.575
EGENKAPITAL.....	5	6.037.080	6.658.575
Hensættelse til udskudt skat.....		477.086	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		477.086	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		25.500.000	25.500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	25.500.000	25.500.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		275.400	0
Anden gæld.....		50.872	183.930
Periodeafgrænsningsposter.....		127.500	297.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		453.772	481.430
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.953.772	25.981.430
PASSIVER.....		32.467.938	32.640.005
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder.....	510.000	297.500	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	6.182	0	
	516.182	297.500	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-769.933	21.230	2
Regulering af udskudt skat.....	594.639	-117.553	
	-175.294	-96.323	
Immaterielle anlægsaktiver			
		Goodwill	3
Kostpris 1. oktober 2016.....		2.000.000	
Kostpris 30. september 2017.....		2.000.000	
Afskrivninger 1. oktober 2016.....		58.333	
Årets afskrivninger		100.000	
Afskrivninger 30. september 2017.....		158.333	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		1.841.667	
Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2016.....	20.060.000	9.600.000	
Tilgang	0	630.763	
Kostpris 30. september 2017.....	20.060.000	10.230.763	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	336.000	140.000	
Årets afskrivninger	239.520	603.464	
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....	575.520	743.464	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	19.484.480	9.487.299	

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2016.....	1.000.000	5.658.575		6.658.575	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-621.495		-621.495	
Egenkapital 30. september 2017.....	1.000.000	5.037.080		6.037.080	
<p>Selskabets kapitalejer JVP Invest Skagen ApS har efter regnskabsårets udløb overfor selskabet afgivet kapitalgaranti efter hvilken kapitalejeren erklærer sig villig til gennem eventuelle nødvendige tilskud - alternativt i form af afståelse af fordringer eller gennem kapitalindskud - at sikre selskabets drift.</p>					
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld, tilknyttede virksomheder....	25.500.000	25.500.000	0	25.500.000	
	25.500.000	25.500.000	0	25.500.000	
Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.</p>					
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JVP Invest, Skagen ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Ingen.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Pakhuset A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra selskabets bygning, andre anlæg, inventar og driftsmidler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægterne kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter.

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 20 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Immaterielle anlægsaktiver nedskrives generelt til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Materielle anlægsaktiver**

Bygninger på lejet grund samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0-40 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.